

TRIBUNALE DI TRAPANI
PROCEDIMENTO N. 1631/2023 R.G.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

Il sottoscritto avv. Roberto Costanza, C.F. CSTRRT67E24L331O, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice Dott. Anna Loredana Ciulla ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/09/2024 nel **procedimento n. 1631/2023 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08 MAGGIO 2025 alle ore 16:30** presso il proprio recapito professionale sito in Trapani nella Via Gen. Ameglio n. 37, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, con gara in caso di più offerenti, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.doauction.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.doauction.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E BENI, CON RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 4** - Terreno sito in Custonaci nella Via del Mare, 43/45

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un lotto libero di terreno derivante dalla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Custonaci nella via del Mare n. 43/45, angolo via Santa Lucia. L'immobile, avente una superficie convenzionale di 149,83 mq, è iscritto nel Catasto Fabbricati al Foglio 84, part. 201, sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 6 vani, Rendita €. 96,06, Piano T.

Prezzo base d'asta €. 23.880,00 (euro ventitremilaottocottanta)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €. 17.910,00 (diciassettemilanoveentodieci)

pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.

Rilancio minimo: €. 1.000,00.

MENZIONI URBANISTICHE

L'immobile è stato completamente demolito, lasciando solo l'area libera. Da ricerche presso l'UTC del Comune di Custonaci, è stato riscontrato un progetto per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato di piano terra e primo. Negli elaborati grafici a corredo del progetto, che risulta approvato con parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17/10/2002, è rappresentato l'immobile nella sua consistenza originaria. In atto, dell'immobile è possibile riscontrare

solo la sagoma, essendo stato interamente demolito. Per tale attività non è stata rilasciata da parte del Comune nessuna Concessione Edilizia.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile sito in Custonaci nella Via Piano Alastre, 35

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sito in Custonaci nella via Piano Alastre n. 35. L'unità abitabile è composta:

- al piano seminterrato. da un vano cucina-soggiorno con annesso un wc e vano scala con attiguo un piccolo vano riposto; il piano seminterrato è accessibile sia dal lato nord attraverso una veranda scoperta ed un camminamento proveniente dalla via Piano Alastra, sia dai piani superiori attraverso il vano scala; al piano seminterrato è collocata anche la cisterna per la riserva idrica;
- al piano terra, da un ingresso, disimpegno, da un vano accessibile direttamente dalla via Piano Alastra dal civico 33 attraverso una apertura munita di saracinesca metallica, un vano lettino, un soggiorno, la cucina e la scala;
- al piano primo da un vano letto, un lettino, un bagno, un vano pranzo, il vano scala e due piccoli disimpegni;
- al secondo piano da un vano lavanderia attiguo al vano scala e da due lastrici solari.

Sul lato del prospetto principale esiste una pensilina balcone, mentre sul lato retrostante sono presenti due balconi, uno per piano.

L'immobile, avente una superficie convenzionale complessiva di 286,09 mq, insiste su un lotto di pertinenza di 1.143 mq ed è iscritto nel Catasto Fabbricati al Foglio 64, part. 494, Cat. A/3, Classe 7, Consistenza 12,5 vani, Superficie catastale 309 mq, Rendita €. 645,57, Piano S1-T-1.

MENZIONI URBANISTICHE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. L'immobile è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo. Per tale abuso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Custonaci la Concessione Edilizia in sanatoria n. 505/2004 in data 24/11/2004. In occasione del sopralluogo peritale, l'esperto stimatore ha accertato la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali relativi a tale Concessione in sanatoria.

L'immobile è in mediocre stato di conservazione. I frontalini dei balconi sono interessati da fenomeni di ossidazione con espulsione del copriferro. Le facciate sono interessate da lesioni in corrispondenza dei cordoli di coronamento dei solai, che hanno provocato infiltrazioni d'acqua. soprattutto nella parete est della camera da letto del piano primo.

Prezzo base d'asta €. 118.575,00 (euro centodiciottomila cinquecentosettantacinque)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €. 88.931,25 (ottantoottomilanocentotrentuno venticinque) pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.

Rilancio minimo: €. 1.000,00.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile sito in Custonaci nella Via del Mare, 18, piano T

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato civile ubicato a Custonaci nella Via del Mare n. 18, piano T. L'unità abitabile è composta al piano terra da 4 vani, ossia da un vano sgombero, un riposto, un bagno ed un ingresso-disimpegno, oltre locale lavanderia nei lastrici solari, accessibile da

una scala esterna in c.a. posta tra il fabbricato ed il confine sud del lotto. Il fabbricato insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche un magazzino terrano, meglio descritto al Bene 7. L'unità abitativa, avente una superficie convenzionale complessiva di 161,80 mq, è iscritta nel Catasto Fabbricati al Foglio 84, part. 218, sub. 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 144 mq, Rendita €. 511,29, Piano T.

MENZIONI URBANISTICHE

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, al piano terra la finestra della cucina in atto è in posizione diversa. Inoltre, nella planimetria non è riportato il vano di sgombero posto al piano primo. Per il relativo aggiornamento, l'esperto stimatore ha stimato un costo di €. 500,00.

L'immobile è stato costruito negli anni 1977-1978 in assenza di Concessione edilizia e per tale abuso in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85, pratica n. 594, con prot. 8801. Con nota del 12/10/2021, il Comune di Custonaci ha comunicato che *"per la definizione della pratica e per il consequenziale successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre acquisire la seguente documentazione:*

- autorizzazione allo scarico; 38 di 61
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (L. 340/2000 e smi) ove si attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416bis, 648bis, 648ter del Codice Penale;
- n. 1 marca da bollo di €. 16,00"

Gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria sono conformi allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito dall'esperto stimatore che, per il completamento dell'iter di sanatoria, che comprende sia il fabbricato descritto al Bene 6 che il magazzino descritto al Bene 7, ha stimato un costo complessivo di €. 1.500,00.

E' stata riscontrata la presenza di macchie di umidità e di alcune lesioni alle pareti. Lo stato di conservazione complessivo è mediocre.

• **Bene N° 7** - Magazzino sito in Custonaci nella Via del Mare, 18, piano T

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un magazzino terrano composto da un unico vano nel quale è ricavato un piccolo wc. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di maggiore estensione, accessibile dalla Via del Mare a mezzo di cancello carrabile e pedonale, adibito a corte di pertinenza su cui insiste anche l'unità abitabile principale, meglio descritta al Bene 6. L'immobile, avente una consistenza di 36,14 mq. è iscritto nel Catasto Fabbricati al Foglio 84, part. 218, sub. 3, Cat. C2, Classe 10, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 37 mq, Rendita €. 111,35, Piano T.

MENZIONI URBANISTICHE

Nella planimetria catastale la finestra del wc è posta sulla parete est, mentre in atto si trova nella parete nord. Per l'aggiornamento della planimetria l'esperto stimatore ha stimato un costo di €. 500,00. Il magazzino è stato costruito negli anni 1977-1978 in assenza di Concessione edilizia. Per tale abuso in data 30/09/1986 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, L.R. 37/85, pratica n. 594, con prot. 8801. Con nota del 12/10/2021, il Comune di Custonaci ha comunicato che *"per la definizione della pratica e per il consequenziale successivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria occorre acquisire la seguente documentazione:*

- autorizzazione allo scarico;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (L. 340/2000 e s.m.i.) ove si attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416bis, 648bis, 648ter del Codice Penale;
- n. 1 marca da bollo di €. 16,00".

Gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria sono conformi allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo eseguito dall'esperto stimatore, ad eccezione della finestra del locale wc che nel progetto era indicata nella facciata lato est mentre in atto si trova nella facciata lato nord. Per il completamento dell'iter di sanatoria, che comprende sia il fabbricato descritto al Bene 6 che il magazzino descritto al Bene 7, l'esperto stimatore ha stimato un costo complessivo di €. 1.500,00.

Prezzo base d'asta dell'intero Lotto 5 (Beni n. 6 e n. 7): €. 87.273,00 (euro ottantasettemila/ duecentosettantatre)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €. 65.454,75 (sessantacinquemila quattrocentocinquantaquattro/settantacinque) pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.

Rilancio minimo: €. 1.000,00.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 8** - Terreno sito in Custonaci nella Via Piano Alastre

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un relitto di terreno, ubicato lungo al Via Piano Alastre, iscritto nel Catasto Fabbricati al Foglio 64, part. 556, Cat. F/1.

Il terreno in oggetto confina: a nord con la particella 546, ad est in parte con la particella 494, di proprietà della stessa ditta, e con la particella 545, a sud-ovest con la particella 543, a nord-ovest con la particella 557 descritta al bene 9.

Si precisa che una parte della particella in oggetto è occupata dalla sede stradale della via Piano Alastre.

MENZIONI URBANISTICHE

La consistenza dell'immobile, pari a 300,00 mq, è stata desunta dalla visura catastale, acquisita dall'esperto stimatore. La particella è stata oggetto di esproprio per la realizzazione di viabilità urbana, riducendo la superficie. Il lotto di terreno è in parte occupato dalla carreggiata della via Piano Alastre, la restante parte è destinata a piazzola di sosta e delimitata da muretti perimetrali. Da ricerche ipocatastali non è stato riscontrato nulla relativamente all'esproprio finalizzato all'occupazione da parte della sede stradale, che in atto risulta aperta al pubblico transito.

- **Bene 9** - Terreno sito in Custonaci nella Via Piano Alastre

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un relitto di terreno sito lungo la via Piano Alastre, iscritto nel Catasto Terreni al Foglio 64 particella 557, qualità Ente Urbano, superficie ha are ca 00 01 75 mq.

Il terreno in oggetto confina: a nord con la particella 611, ad est in parte con la particella 631 e 546, e con la particella 545, ad ovest con la particella 636, a sud-est con la particella 556 descritta al bene 8, in parte occupata dalla sede stradale della via Piano Alastre.

MENZIONI URBANISTICHE

La consistenza dell'immobile, pari a 175,00 mq, è stata desunta dalla visura catastale, acquisita dall'esperto stimatore.

L'immobile è occupato dalla viabilità pubblica, in particolare rappresenta una piazzola di sosta ai lati della via Piano Alastre. Da ricerche ipocatastali non è stato riscontrato nulla relativamente all'esproprio finalizzato all'occupazione da parte della sede stradale, che in atto risulta aperta al pubblico transito.

L'attuale particella 557 scaturisce dal frazionamento dell'originaria particella 557 avente consistenza di mq 627. Il frazionamento si origina dalla costruzione dei vicini alloggi popolari. In particolare, una porzione dell'originaria 557 è stata assorbita dalla particella 611, quella su cui sorgono gli alloggi di

edilizia popolare, una parte ha originato la particella 632 (di mq 280) e la restante parte (di mq 175) rappresenta l'attuale particella 557.

Prezzo base d'asta dell'intero Lotto 6 (Beni n. 8 e n. 9): €. 802,50 (euro ottocentodieci e cinquanta centesimi)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €. 601,87 (seicentouno/ottantasette) pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c.

Rilancio minimo: €. 500,00.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 13:00 del giorno 07/05/2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'Istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul portale asteavvisi.it, sui portali collegati al servizio offerto dal Gruppo Edicom, sul sito internet www.immobiliare.it, nonché sul quotidiano "Giornale di Sicilia". Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite al recapito telefonico dell'Avv. Roberto Costanza 0923.25402, oppure consultando i siti internet ai seguenti indirizzi: www.asteavvisi.it e www.immobiliare.it, ove è pubblicata copia integrale della perizia di stima.

MODALITÀ E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dall'avvocato delegato, presso il suo recapito professionale.

Ognuno, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare.

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso il recapito professionale del professionista delegato, sito in Trapani nella Via Gen. Ameglio n. 37, ove si svolgeranno tutte le operazioni delegate ed in particolare quelle relative alla presentazione delle offerte analogiche ai sensi dell'art. 571 c.p.c., all'esame delle offerte analogiche e telematiche, nonché all'eventuale gara tra gli offerenti.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta secondo le seguenti modalità:

A) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32 del 26/2/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA, PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. L'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione stessa, potrà confermare l'offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC - in base alla scelta effettuata - una mail con i dati per recuperare l'offerta inserita e salvata e sarà generato l'hash per effettuare il pagamento del bollo digitale; quindi potrà inviare l'offerta completa e criptata al Ministero. Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta con modalità telematica deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto

dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 del D.M. 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15. Tuttavia l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante mail all'indirizzo della cancelleria: esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE NEL CASO DI OFFERTA TELEMATICA

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione, somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, si effettua tramite bonifico bancario sul conto aperto dal delegato intestato al Tribunale di Trapani Proc. n. 1631/2023 R.G. ed intrattenuto presso la Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo e San Michele di San Cataldo Agenzia di Trapani IBAN IT80A089521640000000175180. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito professionale del delegato alla vendita. Ogni offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso il recapito professionale dell'avvocato delegato sito Trapani nella Gen. Ameglio n. 37 fino alle ore 13.00 del giorno antecedente la vendita (esclusi i giorni festivi), una offerta in carta legale, munita di bollo da €. 16.00. Le buste saranno aperte alla riunione fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta con modalità analogica deve contenere:

- 1) le generalità complete dell'offerente, il suo codice fiscale, il suo domicilio, il suo stato civile, il suo regime patrimoniale ex legge 151/75 e, se in comunione legale, le generalità complete del coniuge, con l'allegazione della copia di un suo valido documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscale;
- 2) il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alle operazioni di vendita nel giorno fissato;
- 3) se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori / tutore - previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.;
- 4) la descrizione (ed i relativi dati identificativi) dei beni per l'acquisto dei quali è effettuata l'offerta, così come indicati nell'avviso di vendita;
- 5) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà anche essere inferiore rispetto al prezzo base d'asta, fino al 75% dello stesso; tuttavia, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate dai creditori istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 6) le modalità di pagamento;
- 7) il termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, per il pagamento del saldo prezzo e per il versamento del deposito per spese, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata pari all'importo del 10%, a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.;
- 8) l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 9) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dell'eventuale supplemento e degli allegati, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In relazione al contenuto e agli effetti dell'offerta con modalità analogica, si precisa che:

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso il recapito professionale del professionista delegato fino alle ore 13.00 del giorno antecedente la vendita;
- sulla busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento, sarà annotato, previa identificazione, il nome di chi provvede realmente al deposito e la data della riunione fissata per l'esame delle offerte;
- all'interno della busta, dovranno essere allegati all'offerta, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica, la fotocopia del documento di identità (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese dell'UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Trapani – Proc. N° 1631/2023 RG" per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto - a pena di esclusione - a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo minimo indicato; se l'offerente non presta la cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato alla procedura, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

INDICAZIONI INERENTI IL VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il termine perentorio – dunque non prorogabile – di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, dovrà versare con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ovvero con bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo, in questo caso, alla data dell'ordine di bonifico), il saldo del prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione) nonché le somme necessarie per il pagamento degli oneri fiscali, diritti e competenze relative all'emissione del decreto di trasferimento e l'eventuale eccedenza verrà restituita all'aggiudicatario, previa autorizzazione del G.E., dopo il completamento di ogni formalità inerente al trasferimento dei beni. L'aggiudicatario dovrà far pervenire, altresì, la documentazione necessaria all'applicazione di eventuali regimi fiscali privilegiati (dichiarazione "prima casa" e/o "prezzo valore"). Soltanto a seguito di detti adempimenti verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il recapito professionale del professionista delegato, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica

entro i termini sopra indicati; • procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente telematico non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine sopra indicato, invia alla casella di posta elettronica di cui all'art. 12 co. 1, lettera n) del D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata. Anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 del D.M. 32/2015. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta

valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, 2° co., c.p.c., il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

1. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, così come indicati, descritti e valutati dall'esperto nella consulenza tecnica redatta dall'ing. Fabrizio Garuccio e nei successivi supplementi e integrazioni, che potranno essere consultati dall'offerente sui siti internet www.doauction.it, www.asteavvisi.it e www.immobiliare.it, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli e pesi, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive a qualsiasi titolo gravanti sui beni e quote condominiali;
2. la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
3. la presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
4. sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le opere abusive e, in caso di abusivismo edilizio, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed all'art. 40 sesto comma della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, entro 120 (centoventi) giorni dalla data del decreto di trasferimento;
5. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura;
6. ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario;
7. la proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;
8. per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Trapani, 11 febbraio 2025

Avv. Roberto Costanza